

NL Weekly - Achtergrond bij de cijfers

Piet Rietman, Jan-Paul van de Kerke, Madeline Buijs, Philip Bokeloh

De week van de meeademende arbeidsvoorwaarden, commercieel onroerend goed en de productiviteit

- ▶ **Gemengde signalen in nieuwe werkgeversnota. Wij verwachten 1,1% contractloonstijging dit jaar, 2,3% volgend jaar en in 2,1% in 2023**
- ▶ **Corona raakt ook de productiviteit, positief en negatief. Het komende jaar overheerst waarschijnlijk het laatste**
- ▶ **Beleggingscategorieën binnen commercieel vastgoed hebben te lijden onder corona. Echter zijn de oorzaken per categorie verschillend.**

Werkgevers zetten in op 'meeademende' arbeidsvoorwaarden

Afgelopen maandag kwam de arbeidsvoorwaardennota van werkgeversverenigingen AWWN, VNO-NCW en MKB Nederland uit ([PDF](#)). Traditioneel is dit een document dat de toon zet voor het arbeidsvoorwaardenoverleg van het komende jaar, net als de centrale looneis van de FNV. En net als bij de centrale looneis is het zowel een visie op de economie als een onderhandelingsinzet. Als de voorstellen dicht bij elkaar liggen, luidt dat een soepel cao-seizoen in. Als de verschillen groot zijn, beloven het moeizame onderhandelingen te worden. Partijen die te ver de randen opzoeken, plaatsen zichzelf mogelijk buitenspel.

Wie deze arbeidsvoorwaardennota leest met de hoop er een "stevige" of "soepele" inzet uit af te leiden, komt bedrogen uit. Het belangrijkste idee dat wordt geopperd, is meeademende beloningen en 'crisisclausules'. Arbeidsvoorwaarden kunnen dan worden aangepast als de omzet terugvalt. In eerdere jaren kwamen de werkgevers ook met dit idee, maar het is nooit echt op grote schaal overgenomen. Vakbonden vinden dat het risico van een crisis bij uitstek bij ondernemers thuishoort en sluiten meestal liever geen akkoord (zodat het loon gelijk blijft) dan een meeademend akkoord (waarbij het loon kan dalen).

Dat de werkgevers een idee opperen dat nooit echt wordt overgenomen, suggereert dat wij een moeizaam cao-seizoen tegemoet gaan. In de werkgeversnota staat echter ook een idee dat mogelijk wel tot akkoorden leidt: 'investeren waar het kan, kosten beheersen waar het moet'. De gedachte is dat, in crisistijd nog meer dan anders, in sommige sectoren en bedrijven meer loonruimte is dan in andere. Dit sluit aan bij vergelijkbare recente uitingen door de drie grootste vakbonden.

Het met deze nota ingeluide arbeidsvoorwaardenoverleg van 2021 bepaalt met name de lonen in 2022 en 2023. Omdat we naar aanleiding van deze nota (nog) meer sectorale verschillen verwachten, is onze contractloonprognose voor deze jaren echt wat het is: een gemiddelde. Voor 2021 en 2022 blijft dit gemiddelde respectievelijk 1,1% en 2,3%. Door publicatie van deze nota hebben we ook voor het eerst een contractloonprognose voor het jaar 2023, namelijk 2,1%.
(Piet Rietman)

Corona heeft verschillende effecten op de productiviteit

Wat voor effect gaat corona hebben op de productiviteit? De productiviteit is sinds de vorige crisis structureel lager dan de decennia ervoor. Wat een nieuwe crisis met de productiviteit gaat doen, is daarom een interessante vraag. Een manier om dit te analyseren is door te kijken naar de effecten van corona op verschillende niveaus, te weten die binnen een bedrijf, tussen bedrijven en tussen sectoren. Deze week te beginnen bij de effecten binnen het bedrijf.

Corona heeft bedrijven in het hart van hun productieproces geraakt. Plotseling moest personeel bijvoorbeeld thuis gaan werken. Op korte termijn pakte dit waarschijnlijk negatief uit op de arbeidsproductiviteit. Denk bijvoorbeeld aan de combinatie van thuiswerken en thuisscholing voor ouders. Op langere termijn hoeft deze verandering echter niet enkel negatief te zijn. Werknemers kunnen een optimale balans vinden tussen thuis en op kantoor werken. Daarnaast opent digitaal werken ook de mogelijkheid van efficiënter samenwerken met collega's in andere steden of landen. Uiteindelijk is een positief effect op de arbeidsproductiviteit dus best aannemelijk.

Productieprocessen die afhankelijk zijn van buitenlandse toelieferingen werden door corona eveneens geraakt. Tijdens de eerste golf zorgden handelsverstoringen voor een historische terugval van de internationale handel. De gedachte toen was dat bedrijven hun productieketens meer in eigen hand gingen nemen. Bijvoorbeeld via het aanhouden van grotere voorraden of door het gedeeltelijk terughalen (*onshoren*) van productie. Hoewel deze verwachting niet, of slechts ten dele doorgezet heeft, blijft er de onzekerheid over tijdige aanvoer. Deze onzekerheid kan zich vertalen in hogere kosten en is hiermee nadelig voor de productiviteit.

Dan de steunmaatregelen, bedrijven zijn door overheidsingrijpen via bijvoorbeeld de NOW en belastinguitstel overeind gehouden. Steun aan de inkomstenkant en uitstel van belastingen zorgden ervoor dat de faillissementen en werkloosheid tot nu toe laag zijn gebleven. Met de steunmaatregelen zijn niet alleen de bedrijven zelf maar ook de kostbare productiestructuren, klant- en leveranciersrelaties en kennis in deze bedrijven gered. Dit is goed voor de productiviteit, omdat veel van de efficiëntie in de economie voortkomt uit deze immateriële bronnen. Het betekent dat wanneer het economisch herstel inzet, deze bedrijven ook weer sneller op niveaus van voor de crisis kunnen zitten in vergelijking tot een situatie waar deze kennis en relaties opnieuw gevormd moeten worden door nieuwe bedrijven.

Maar we weten ook dat er nadelen kleven aan deze steun. [Vorige week](#) hebben wij de schuldopbouw binnen bedrijven besproken en de nadelige effecten hiervan op de investeringen. Het moge duidelijk zijn dat een laag investeringsniveau nadelig is voor productiviteitsgroei.

De effecten van corona op de Nederlandse productiviteit laten zich nog lastig duiden. De komende jaren zullen uitwijzen welke drijvers dominant zijn. Toch is het interessant om de kanalen uiteen te zetten. Komende twee weken bespreken we in de NL weekly de overige twee niveaus, de effecten van corona op ontwikkelingen tussen de bedrijven en die tussen sectoren. (Jan-Paul van de Kerke)

Onroerend goed: leed breed gedeeld, maar om verschillende redenen

De economie krijgt door de coronacrisis een stevige tik. Ook bij beleggingen in commercieel onroerend goed laat de pandemie zich voelen. Zo waren er vorig jaar minder transacties. Het aantal lag een vijfde lager dan het jaar ervoor. Ook het bedrag dat ermee gemoeid was, daalde. Iets wat de afgelopen tien jaar niet meer was voorgekomen. Het belegde bedrag was met EUR 18 mld omstreeks 17% lager dan het jaar ervoor. Tussen de diverse beleggingscategorieën binnen het commerciële vastgoed zijn wel fikse verschillen. Zoals Tolstoj al opmerkte: 'Alle gelukkige families lijken op elkaar. Elke ongelukkige familie is ongelukkig op zijn eigen wijze.'

Zo is de vraag naar kantoorruimte sterk ingezakt. Vanwege de coronacrisis werken veel mensen vanuit [huis](#). De digitale middelen die dit mogelijk maken, nemen een vlucht. De kennis en ervaring die bedrijven door het gedwongen

thuiswerken opdoen, willen zij blijven benutten nadat de pandemie voorbij is. Het biedt immers mogelijkheden om de reistijd van werknemers te verminderen en op huisvestingskosten te besparen. Het kantoor volledig sluiten, dat zal voor weinig bedrijven een optie zijn. Collega's in de ogen kijken en spontane ontmoetingen op de werkvloer hebben meerwaarde. Maar niet alle kantoren zijn hiervoor geschikt. Aanpassingen zijn daarom nodig. De kantoren die deze slag niet kunnen maken en waarvoor leegstand dreigt, komen op de nominatie voor woningtransformatie.

De beleggingsmarkt voor logistieke bedrijfsruimtes heeft vorig jaar geprofiteerd van de opkomst van e-commerce. De al eerder ingezette trend naar online winkelen is tijdens corona extra versterkt doordat winkels vanwege het risico van besmetting hun deuren moesten sluiten. Door de opgelegde sluiting en de verschuiving naar online hebben veel fysieke winkels het moeilijk. De tragiek is al terug te zien in de winkelstraten. Bij steeds meer winkels hangt een bord 'te huur' op de ruit. Net als bij kantoren zal er bij winkelruimte gekeken moeten worden of er mogelijkheden zijn om deze naar woonruimte te transformeren.

Aan woonruimte blijft een groot gebrek. Het aantal opgeleverde woningen kan de groei van de bevolking niet bijbenen, al valt de bevolkingsgroei door het vertrek van expats en de kleinere toestroom uit het buitenland minder hoog uit dan voorgaande jaren. Het woninghuursegment is een laatcyclische markt. Vorig jaar stegen de aanvangshuren in het vrije segment nog beperkt. Wanneer het beschikbaar inkomen door de verslechtering van de arbeidsmarkt verder onder druk komt en de overheid verhuurders meer beperkingen oplegt, zal er weinig ruimte zijn voor een verdere huurstijging. Ook de waardestijging zal naar verwachting lager uitvallen dan beleggers de afgelopen jaren gewend waren, doordat het prijsopdrijvende effect van de lage hypotheekrente geleidelijk zal wegebben als de hypotheekrente niet verder daalt. (Philip Bokeloh, Madeline Buijs)

Kerncijfers			
	2019	2020	2021
<i>Procentuele mutaties</i>			
Consumentenprijzen EU	1,2	0,3	1,1
Consumentenprijzen VS	1,8	1,2	1,9
Consumentenprijzen Nederland	2,6	1,4	1,4
Bbp EU	1,3	-7,6	2,7
Bbp VS	2,2	-4,2	3,2
Bbp Nederland	1,7	-4,4	3,0
Consumptie	1,5	-7,1	1,7
Overheidsconsumptie	1,6	-0,1	4,0
Investerings	4,6	-5,0	0,9
Uitvoer	2,7	-4,9	2,5
Invoer	3,2	-5,2	1,4
Contractlonen	2,4	2,5	1,1
Huizenprijzen Nederland	6,9	7,75	5
Woningtransacties Nederland	0	7,5	-10,0
<i>Niveaus</i>			
Werkloosheid Nederland (% beroepsbevolking)	4,2	4,4	7,2
Lopende rekening Nederland (% bbp)	9,9	8,5	7,5
Begrotingssaldo Nederland (% bbp)	1,7	-6,3	-5,4
Overheidsschuld Nederland (% bbp)	48,7	59,3	61,2
10-jaars rente Nederlandse staatsobligaties (% einde jaar)	-0,06	-0,50	-0,40
10-jaars spread Duitsland (basispunten, einde jaar)	13	10	10
Refirente (% einde jaar)	0,00	0,00	0,00
Euribor, 3-maands (% einde jaar)	-0,38	-0,50	-0,50
EUR/USD (koers, einde jaar)	1,12	1,18	1,25

Herziene cijfers zijn gecursiveerd.

Ramingen: ABN AMRO Economisch Bureau

Team Nederland:**Sandra Phlippen**, Chief Economist sandra.phlippen@nl.abnamro.com**Philip Bokeloh** Senior econoom woningmarkt, philip.bokeloh@nl.abnamro.com**Nora Neuteboom**, Senior econoom, nora.neuteboom@nl.abnamro.com**Piet Rietman**, Econoom, piet.rietman@nl.abnamro.com**Jan-Paul van de Kerke**, Econoom, jan-paul.van.de.kerke@nl.abnamro.com**DISCLAIMER**

Dit document is samengesteld door ABN AMRO. Het heeft uitsluitend als doel om financiële en algemene informatie te verstrekken over de economie. ABN AMRO behoudt zich alle rechten voor met betrekking tot de informatie in het document en het document wordt uitsluitend aan u verstrekt voor uw informatie. Het is niet toegestaan dit document (geheel of deels) te kopiëren, distribueren, door te geven aan een derde of om het voor enig ander doel te gebruiken dan hier boven bedoeld. Dit document is informatief bedoeld en vormt geen aanbieding van effecten aan het publiek, of een uitnodiging om een aanbod te doen.

U mag niet om welke reden dan ook vertrouwen op de informatie, meningen, beramingen, en aannames in dit document noch dat het compleet, accuraat of juist is. Er wordt geen garantie gegeven, uitdrukkelijk of stilzwijgend, door of uit naam van ABN AMRO, haar directeuren, functionarissen, vertegenwoordigers, gelieerde partijen, groepsmaatschappijen of werknemers met betrekking tot de juistheid of volledigheid van de informatie in dit document, en geen enkele aansprakelijkheid wordt geaccepteerd voor enig verlies als direct of indirect gevolg van het gebruik van deze informatie. De opvattingen en meningen opgenomen hierin kunnen op enig moment aan verandering onderhevig zijn en ABN AMRO heeft geen enkele verplichting om de informatie in dit document na de datum hiervan te herzien.

Voordat u in enig product van ABN AMRO investeert, dient u zich te informeren over de verschillende financiële en andere risico's, alsmede mogelijke beperkingen voor u en uw investeringen als gevolg van toepasselijke wetgeving en regels. Indien u, na lezing van dit document, overweegt een investering te doen in een product, raadt ABN AMRO aan om een dergelijke investering met uw relatiemanager of persoonlijke adviseur te bespreken om nader te bezien of het relevante product – met inachtneming van alle mogelijke risico's – past bij uw investeringen. De waarde van beleggingen kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garanties voor de toekomst. ABN AMRO behoudt zich het recht voor wijzigingen in dit materiaal aan te brengen.

Alle rechten voorbehouden